

Dott. Agr. Caprera Paolo

Via Ghebba 100 - Oriago

30034 MIRA

cell: 338/7581536 cell: 347/4276344

C. Fisc.: CPRPLA58M07L736T P. Iva: 01283920286

email: pcaprera@libero.it, p.caprera@conafpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI VENEZIA

=====

Consulenza Tecnica di Ufficio

Nell'esecuzione immobiliare promossa da :

(Avv. S. Bortoluzzi)

contro

G.E. dott.ssa S. Pitinari

Fascicolo n° 54/25 R.G.E.

=====

L'Ill.mo Signor G.E. della causa riportata all'intestazione, dott.ssa S. Pitinari, ha nominato il sottoscritto dott. agr. Paolo Caprera, nato a Venezia-Mestre il 07/08/58 e con studio in Venezia-Mestre – Via N. Sauro 17, consulente tecnico dell'Ufficio, disponendo la prestazione del giuramento e formulando il quesito tramite apposita ordinanza (giuramento telematico successivamente prestato il giorno 12 maggio 2025).

Quesito:

1) L'esperto, prima di ogni attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art 567 del codice e, in particolare, la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della



continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore precedente ed al giudice, sospendendo immediatamente le operazioni di stima;

2) L'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente Ufficio Distrettuale delle I.I. D.D., nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;

3) Provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento – evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi siano stati pignorati per l'intero o solo pro-quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi altresì, le caratteristiche, e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti;

4) Provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n° 47/85 e n° 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi, attesti l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile; il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;

5) Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore o fallito; ove essi siano occupati in base ad un



contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

6) Indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso ed in quale stato);
- atti di asservimento urbanistici;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri pesi o limitazioni di uso.

Per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

- iscrizioni;
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

7) Indichi, ove ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non



ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – senza, tuttavia detrarre l’importo di tali spese dal prezzo di stima -, le eventuali cause in corso;

8) Fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore al mq, il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima in ragione dello stato d’uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l’assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica di eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene, al netto di tali detrazioni e correzioni, comprese quella di cui al punto 8bis;

8bis) Verifichi il consulente il classamento energetico dell’immobile e l’eventuale certificato. In assenza di tale certificato dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9) Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l’opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;

10) Alleghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia



e atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute;

11) Dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o I.V.A., e se l'immobile è un bene strumentale all'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;

12) Predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta, individuando:

- lotto
- diritto reale staggito;
- quota di proprietà,
- identificazione catastale
- valore attribuito.

Rediga, infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

ALLO SCOPO DI ESPLETARE L'INCARICO IL C.T.U. :

- ha eseguito il sopralluogo insieme al Custode nominato il 20/05/2025, dando così inizio alle operazioni peritali;



- ha effettuato le necessarie indagini tecniche presso i Pubblici Uffici (Agenzia del Territorio per le visure catastali e le planimetrie – Conservatoria dei Registri Immobiliari e Ufficio del Registro, ora riuniti nel Dipartimento Unico delle Entrate, per l'esame delle trascrizioni ed iscrizioni esistenti – Comune di Venezia), raccogliendo presso gli stessi materiale documentale ed informazioni utili all'indagine;
- ha effettuato dettagliato rilievo del bene immobile, oggetto della presente esecuzione immobiliare e, durante il sopralluogo, numerose riprese fotografiche dello stesso;
- ha eseguito le pertinenti indagini urbanistiche ed amministrative presso gli Uffici Tecnici del Comune di Venezia, confrontando i rilievi dello stato di fatto con le planimetrie allegate ai titoli abilitativi edilizi e con le planimetrie catastali;
- ha effettuato il confronto, in scala, tra le suddette planimetrie e le misure tratte dai rilievi in loco;
- ha reperito ogni informazione utile presso gli operatori delle zone contermini riguardo il mercato immobiliare, al fine di stabilire il valore di mercato del bene de quibus.

1) **ACCERTAMENTI**

In base agli atti giudiziari (Atto di pignoramento del 10/02/2025, a seguito di decreto del Tribunale di Venezia del 31/05/2018 n° 5102/2016 portante obbligo per l'esecutando di contribuire al mantenimento dei figli, e successiva Istanza di vendita), il bene oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata è il seguente:



In ditta (Proprietà per 1/1)

C.F. – Comune di Venezia - Fg. 135

- map. 1972 sub5 Z. Cens. 9 Cat. A/3 cl. 3 vani 5,5 P.T-3-5

1.a. Catastali

Le ricerche presso l’Agenzia del Territorio di Venezia hanno evidenziato la seguente situazione:

- **Le unità immobiliari descritte risultano allineate con l’identificazione e la conformazione interna ed esterna, come da planimetrie ivi presenti in deposito; vi è corrispondenza degli elementi identificativi del bene stesso (fatta eccezione per la mancanza dell’identificazione al C.T. del bene), quali risultano dall’atto di pignoramento, con le risultanze catastali e lo stato di fatto.**

DATI RIPORTATI PRESSO L’AGENZIA DEL TERRITORIO

- **(Proprietà per 1/1)**

Comune di Venezia

C.T. – Fg. 135

- map. 506 05 are 32 centiare - Ente Urbano –

C.F. – Fg. 135

- map. 1972 sub5 Z. Cens. 9 Cat. A/3 cl. 3 vani 5,5 P.T-3-5

Il mappale di terreno sopra indicato costituisce area di sedime e pertinenza del fabbricato di civile abitazione, ove è inserito il bene oggetto del presente lavoro.

1.b. Dei Pubblici Registri Immobiliari

Il sopradetto bene è così pervenuto in proprietà per 1/1 all’esecutando:



- per atto di compravendita del 10/06/2003 Notaio Bianchini Anna Rep. n° 20687, trascritto a Venezia il _____ danti causa i sig.ri _____ (Fig. 14 map. 1972 sub5)
- a seguito di variazione territoriale del 25/06/2015, l'unità immobiliare, censita al C.F. di Venezia Sez. Mestre, veniva trasferita al Fig. 135 del Comune di Venezia.

1.c. Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli alla data degli accertamenti

Trascrizioni contro

- _____ – Assegnazione della casa familiare al coniuge sig.ra _____ a seguito del Decreto del Tribunale di Venezia emesso in data 31/05/2018 n° 5102/2016

Nei beni sopra citati non vi sono registrate Servitù di alcun genere

Iscrizioni

- _____ – Ipoteca giudiziale a favore di _____ per €. 50.000,00 a carico degli esecutando _____, in forza del Decreto del Tribunale di Venezia del 31/05/2018 n° 5102/2016 portante l'obbligo di contribuire al mantenimento dei figli, e riguardante l'immobile oggetto di pignoramento.

1.d. Accertamenti urbanistici

A seguito di richiesta del sottoscritto, gli Uffici dell'Urbanistica e dell'Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Venezia hanno permesso di ricostruire, con riguardo al bene immobile de quibus, la seguente destinazione urbanistica e regolarità amministrativa:

Destinazione urbanistica



In base agli strumenti urbanistici vigenti ed adottati, l'area di sedime e pertinenza del fabbricato censita al Fg. 135 map. 506, comprendente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, ricade in:

- **zona “territoriale omogenea B – sottozona B2 residenziale di completamento” in Ambito soggetto alla Ridisegnamento del Paesaggio Urbano”.**

Tutta l'area è normata dagli artt. 6-8-68 delle N.T.S.A. del P.R.G. (Norme Tecniche Speciali di Attuazione), integrati dagli artt. delle N.T.G.A. (Norme Tecniche Generali di Attuazione) – Variante al P.R.G. per la Terraferma; il terreno di sedime e pertinenza del bene è ricompreso nel Vincolo Sismico ed Idoneo alla Compatibilità geologica (P.A.T. vigente – Carta delle Fragilità).

Ai sensi dell'art. 48 comma 5bis della L.R. n° 11/2004, la destinazione urbanistica dell'area in questione risulta compatibile con il P.A.T. e, pertanto, mantiene la propria efficacia come Piano degli Interventi.

Regolarità amministrativa

A riguardo dell'edificio, lo stesso risulta attualmente in regola amministrativamente, (situazione che certifica quindi la conformità tra l'opera realizzata e l'opera licenziata).

Dall'analisi dei documenti depositati agli atti sono emersi i seguenti titoli edilizi legittimanti l'immobile in oggetto:

- 1. Licenza edilizia Prot. n° di costruzione del fabbricato, in base all'originale progetto approvato, rilasciata dal Comune di Venezia alla sig.ra**



2. Dichiarazione di Abitabilità dell'edificio (non reperibile negli archivi comunali) rilasciata dal Comune di Venezia il

Da segnalare che sul bene in questione non esistono vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva, né diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei.

2) DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

Descrizione del bene immobile

Trattasi di unità immobiliare (appartamento con cantinola/magazzino e spazi comuni) situata in un fabbricato denominato “Condominio Flora”, contesto residenziale posto a ridosso di un condominio gemello, al quale si accede dalla via Cattaneo tramite strada laterale che dà accesso allo stesso.

Il fabbricato è composto da n. 5 piani fuori terra oltre il lastrico solare con alcune soffitte, con cantinole/magazzini posti al piano terra ed unità residenziali poste ai piani superiori. L'edificio è costruito in totale struttura armata con tamponamenti in laterizi, circondato da scarso verde pertinenziale (l'area di pertinenza risulta per lo più piastrellata).

Il tutto si presenta (al pari di analoghe strutture costruite negli anni '50 e '60 del secolo scorso) in stato di conservazione apparentemente accettabile (seppur di durata non certo lunga in prospettiva e soggetto a manutenzioni continue per la sua età costruttiva).

L'ingresso nel fabbricato alle unità residenziali è posto al piano terra, da cui inizia il vano scale che conduce ai piani superiori.

Il fabbricato risale alla fine degli anni '50, costruito a seguito di Licenza edilizia del 1959 (al pari del condominio gemello).



Appartamento

L'accesso all'unità residenziale oggetto di stima, posta al piano terzo del civ. 2, avviene tramite il vano scale.

Il portone d'ingresso all'unità immobiliare è in legno con blindatura metallica comandata dal giro chiave.

Le porte interne sono in legno tamburato (al pari delle cornici), con maniglie e accessori di chiusura metallici.

L'impianto elettrico, in buono stato di manutenzione, risulta a norma all'interno dell'unità immobiliare, ed è opportunamente integrato di dispositivi di sicurezza necessari allo stato di conservazione; analogo discorso dicasi per l'impianto idrico.

L'appartamento è dotato dell'impianto di riscaldamento autonomo (regolarmente manutentato) con centrale termica in buone condizioni e con tubazioni che afferiscono ai termosifoni metallici.

E' presente anche uno split in ingresso per il raffrescamento nella stagione estiva.

Gli infissi sono in legno e vetro doppio e le tapparelle alle finestre si presentano in plastica.

I pavimenti sono in ceramica con piastrelle di analoga tipologia per ingresso e cucina, e di diversa tipologia per il bagno, che presenta piastrellature alle pareti sino quasi al soffitto; negli altri locali sono in parquet di legno di buona fattura ed in buono stato di manutenzione, sovrapposte all'originaria pavimentazione.



Le superfici di pareti e plafoni interni dell'appartamento sono rifinite con normale idropittura lavabile in tinta chiara; si notano alcune chiazze di muffa nel lato Nord-Est dell'appartamento, agli angoli superiori tra pareti e soffitto.

Pareti divisorie in cartongesso hanno ridisegnato l'originario dispositivo interno dell'appartamento, nel lato opposto alla cucina, tra ex-studio (ora camera) e camera (ora soggiorno. Necessita, pertanto, presentare una C.I.L.A. per adeguare lo stato di fatto attuale con quello progettuale concessionato.

Il dispositivo interno dell'appartamento si presenta sinteticamente tale:

Piano terzo

- Ingresso
- Cucina con terrazzino
- Soggiorno/Salotto
- Bagno
- Camera 1
- Camera 2

Cantinola/Magazzino

Il locale accessorio è collocato al piano terra.

Dal portone di accesso condominiale, esso corrisponde alla seconda cantinola sulla sinistra.

Il locale presenta pavimento piastrellato, con muri intonacati e portone di ingresso in ferro a 2 ante.

Il bene immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare può essere compreso in un unico lotto, e come tale di seguito verrà valutato.



Criteria di valutazione

La tipologia del bene in esame, e le condizioni di mercato relative a beni simili, fanno ritenere opportuno applicare per la valutazione un metodo di stima basato sulla comparazione con i valori ottenuti in sede di libera contrattazione da beni simili oggetto di vendite recenti.

Facendo riferimento ai valori unitari (€/mq), si stabilisce il valore congruo per il bene in esame, tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Tale valore si applicherà alla superficie commerciale lorda del bene immobile, intendendo per la stessa quella dell'intera unità al lordo dei muri interni e dei muri perimetrali, con riduzione del 50% per i muri divisorii con altre unità immobiliari.

Il bene immobile oggetto della presente esecuzione è da ritenersi, nel complesso, di medio/scarsa commerciabilità, considerato lo stato d'uso e di conservazione, e le sue caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, spazi comuni condominiali, infissi e rifiniture); è, inoltre, da considerare che il bene immobile ha, comunque, un'ubicazione di prima periferia rispetto al centro città (nelle prossimità sono, comunque, reperibili tutti i principali servizi).

Per una corretta scelta del valore unitario, si ritiene di fare riferimento ai valori di altri beni immobili compravenduti, tenendo conto delle specifiche caratteristiche del bene immobile oggetto di procedura esecutiva.

La superficie commerciale lorda dell'immobile, rilevata dal C.T.U. e conguagliata con i consueti parametri estimativi, è la seguente:

Appartamento P.3

Locali interni	mq.	79,80 x 1,00	79,80
----------------	-----	--------------	-------



Terrazzino	mq.	3,50 x 0,15	0,53
Cantinola/Magazzino	<u>mq.</u>	<u>7,20 x 0,30</u>	<u>2,16</u>
<i>Totale superficie commerciale lorda</i>		mq.	82,49

- Per una superficie commerciale lorda complessiva di mq. 80,49.

Valutazione

Nel caso specifico, dalle comparazioni eseguite dal C.T.U. attraverso numerose stime effettuate in zona, oltre che tramite l'utilizzo delle fonti interpellate (mediatori ed agenzie immobiliari) e mediante la consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, è possibile affermare che i valori unitari correnti di mercato per unità immobiliari a destinazione residenziale, di tale tipologia costruttiva, situate nell'area semicentrale di prima periferia di Mestre (zona viale San Marco), oscillano tra €. 1.100,00 ed €. 1.300,00 /mq.

Per il bene in esame, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, lo scrivente ritiene opportuno adottare il valore medio dell'intervallo sopracitato (ovvero (1.200,00 €/mq), in particolare per il buono stato dell'appartamento, così come riscontrabile allo stato attuale; è un valore che, in ogni caso, va adeguato all'età dell'immobile (oltre 60 anni) ed al suo stato di manutenzione generale, ma anche assolutamente alla tipologia costruttiva dell'edificio (già in precedenza indicata) nonché alle finiture dello stesso (rispetto al valore medio dell'intervallo di valori in precedenza citato, è corretto, pertanto, applicare un coefficiente di abbattimento, per quanto descritto, pari al 30% del valore comparato minimo di base dell'immobile).

Pertanto:



- Valore base comparato

€. (1.200,00/mq. x 0,70 mq. 82,49) = €. 69.291,60

- **Valore del bene** €. **69.291,60**

A tale importo necessitano essere detratte 2 voci, ovvero:

1. Spese condominiali residue (come da prospetto trasmesso allo scrivente dall'Amministratore condominiale) €. 2.169,23

2. C.I.L.A. per diverso dispositivo interno €. 700,00

- **Valore complessivo del bene immobile** €. **66.422,37**

- **Valore complessivo del bene immobile (arrotondato) €.** **66.422,00**

(Diconsi Euro Sessantaseimilaquattrocentoventidue//00)

Lo scrivente sottolinea, comunque, che non si riscontrano vizi relativamente all'unità immobiliare oggetto di stima (fatta salva la doverosa presentazione di una C.I.L.A.), tali da effettuare ulteriori detrazioni dal valore base di stima, a carico del bene oggetto della presente relazione.

L'abbattimento a garanzia per presunti vizi, previsto per beni soggetti a pignoramento immobiliare, può comunque attestarsi nell'ordine del 15%, in caso di vendita forzata.

Pertanto:

€. (66.422,00 x 0,85) = €. 56.458,70

Valore del bene per vendita forzata €. **56.458,70**

A detrarre, si riportano nuovamente le precedenti voci indicate, ovvero:

1. Spese condominiali residue (come da prospetto trasmesso allo scrivente dall'Amministratore condominiale) €. 2.169,23

2. C.I.L.A. per diverso dispositivo interno €. 700,00



Pertanto, il Valore complessivo del bene per vendita forzata è pari a:

<i>Valore complessivo del bene per vendita forzata</i>	€.	53.589,47
<i>arrotondato ad</i>	€.	53.569,00

Diconsi Euro Cinquantatremilacinquecentosessantanove//00

Lotto n° 1

In ditta (Proprietà 1/1)

**Unico lotto censito al C.T. – Comune di Venezia - Fg. 135 map. 506 05 are
32 centiare - Ente Urbano – ed al C.F. – Comune di Venezia - Fg. 135 map.
1972 sub 5 Z. Cens. 9 Cat. A/3 cl. 3 vani 5,5 P.T.-3-5 Via Cattaneo 2.**

=====

Pertanto, a risposta del quesito formulato, il sottoscritto deposita la presente relazione, restando comunque a disposizione per ogni evenienza.

Il C.T.U.:

Dott. Agr. Paolo Caprera

Oriago di Mira (Ve), 14 novembre 2025

=====

ELENCO ALLEGATI:

- **Scheda riassuntiva della C.T.U.**
- Verbale di giuramento del C.T.U.
- Estratto di mappa
- Visura catasto terreni (Ente Urbano)
- Visure catasto fabbricati
- Planimetria catastale
- Certificato Destinazione Urbanistica



- Licenza edilizia Prot. n° on elaborati grafici
- Spese condominiali residue
- Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare Agenzia Entrate
- Servizio fotografico
- Supporto informatico CD-rom contenente perizia con allegati e lotto riepilogativo



Dott. Agr. Caprera Paolo

Via Ghebba 100 - Oriago

30034 MIRA

cell: 338/7581536 cell: 347/4276344

C. Fisc.: CPRPLA58M07L736T P. Iva: 01283920286

email: pcaprera@libero.it, p.caprera@conafpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI VENEZIA

=====

Dot. Agr. Caprera Paolo - Consulente Tecnico C.T.U.

Non sottoscrittore della causa in oggetto.

(Avv. S. Bortoluzzi)

contro

G.E. dott. C. Azzolini

Fascicolo n° 54/25 R.G.E.

=====

L'Ill.mo Signor G.E. della causa riportata all'intestazione, dott. Azzolini, ha disposto che il sottoscritto dott. agr. Paolo Caprera, già nominato Consulente tecnico dell'Ufficio nell'esecuzione immobiliare in oggetto, depositi nota di correzione della Relazione d'Ufficio relativamente alla detrazione al valore stimato del bene delle spese condominiali residue e per CILA.

A TAL PROPOSITO IL SOTTOSCRITTO C.T.U. PRECISA CHE:

- il **Valore base stimato del bene** è confermato pari ad €. 69.291,60, e ad esso vengono detratte le 2 voci di spesa suddette, ovvero:

• Valore base comparato

€. (1.200,00/mq. x 0,70 mq. 82,49) = €. 69.291,60

- **Valore del bene** €. 69.291,60



1. Spese condominiali residue (come da prospetto trasmesso allo scrivente dall'Amministratore condominiale)	€.	2.169,23 -
2. C.I.L.A. per diverso dispositivo interno	€.	700,00 -
- Valore complessivo del bene immobile	€.	66.422,37

Tale è da considerarsi il Valore di mercato del bene.

Nella relazione d'Ufficio, il C.T.U. ha anche offerto, per utilità del Delegato alla vendita, un Valore del bene al netto di una detrazione standard del 15% per beni soggetti a pignoramento immobiliare, applicabile a beni che verranno poi immessi in vendita.

In tale conteggio il C.T.U., per refuso ed errore materiale, ha nuovamente detratto al Valore del bene per vendita forzata le spese prima citate.

Rivedendo il calcolo, pertanto, del Valore del bene soggetto a vendita forzata, lo stesso si presenta tale::

- Valore del bene per vendita forzata:

€. (66.422,00 x 0,85) = €. 56.458,70

Valore del bene per vendita forzata €. 56.458,70

Tale è da considerarsi il Valore del bene per vendita forzata.

=====

Pertanto, a risposta della correzione richiesta, il sottoscritto deposita la presente nota, scusandosi del disagio e restando comunque a disposizione per ogni evenienza.

Il C.T.U.:

Oriago di Mira (Ve), 27 novembre 2025

Dott. Agr. Paolo Caprera

